Manitoba Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2005

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

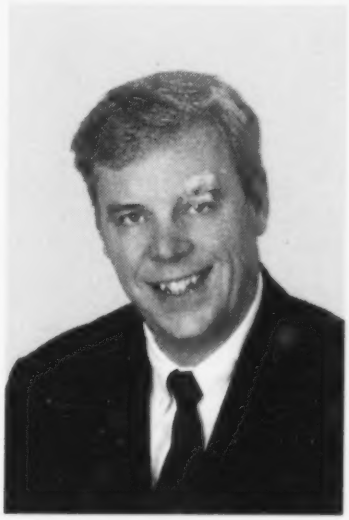
The Honourable John Harvard, P.C., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Annual Report of the Residential Tenancies Commission on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2005.

Respectfully submitted,

Greg Selinger



Manitoba

2007-01429/

Finance

Residential Tenancies Commission
1650 - 155 Carlton Street
Winnipeg MB R3C 3H8
CANADA

PH: (204)945-2028
FAX: (204)945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2005.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	*1*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*3*
TABLE 1: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*4*
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*7*
TABLE 2: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	*8*
TABLE 3: APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT	*11*
TABLE 4: APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	*12*
SIGNIFICANT DECISIONS	*13*

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; located in Winnipeg;

2. Deputy Commissioners – 14 part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Brandon and Thompson;

3. Panel members – approximately 36 panel members – approximately half the panel member represent the views of landlords, the others represent the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies. The neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie.

Commission decisions may be appealed to the Court of Appeal, but only on a question of jurisdiction or law. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the *Act* to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2005 calendar year. Figures for the 2004 calendar year have also been provided for purposes of comparison. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. During 2005 the Commission received 423 appeals under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The Commission received 288 appeals of orders resulting from Branch hearings, 17 appeals on decisions about disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*, and 52 appeals of claims for security deposit or less. The remaining 66 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, enforcements, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission processed 376 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 172 instances. The Commission varied 98 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 41decisions of the Branch. Another 51 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. There were no motions to extend time to appeal in process at the end of the year. There were six appeals pending at the end of 2005.

In 2005, there were 18 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. The Court of Appeal granted leave to appeal on two applications. The Court of Appeal denied leave on 13 applications. Two applications for leave were withdrawn. One application for leave to appeal was still pending at the end of 2005.

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 - December 31, 2004 (Cases)	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)
ABANDONMENT OF PERSONAL PROPERTY		
Carried forward from previous year	0	0
Appeals Received	0	1
TOTAL	0	1
Decisions Rescinded	0	1
ACTIVE	0	0
CLAIM FOR SECURITY DEPOSIT OR LESS		
Carried forward from previous year	22	22
Appeals Received	52	52
TOTAL	74	74
Decisions Confirmed	17	20
Decisions Varied	17	15
Decisions Rescinded	1	5
Appeals Withdrawn/Rejected	11	3
Motion to Extend Time Denied	4	1
Motion to Extend Time Granted	2	0
Appeals Pending	0	3
ACTIVE	22	27
DISPUTES		
Carried forward from previous year	24	42
Appeals Received	69	17
TOTAL	93	59
Decisions Confirmed	20	15
Decisions Varied	17	22
Decisions Rescinded	4	8
Appeals Withdrawn/Rejected	7	5
Motion to Extend Time Granted	2	0
Appeals Pending	1	0
ACTIVE	42	9

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 - December 31, 2004 (Cases)	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)
***ENFORCEMENT**		
Carried forward from previous year	N/A	0
Appeals Received	N/A	4
TOTAL	N/A	4
Appeals Withdrawn/Rejected	N/A	3
ACTIVE	N/A	1
HEARINGS		
Carried forward from previous year	43	93
Appeals Received	226	288
TOTAL	269	381
Decisions Confirmed	87	133
Decisions Varied	52	59
Decisions Rescinded	13	26
Appeals Withdrawn/Rejected	19	25
Cancelled	0	7
Motion to Extend Time Denied	2	0
Motion to Extend Time Granted	2	0
Appeals Pending	1	3
ACTIVE	93	128
REPAIRS		
Carried forward from previous year	2	4
Appeals Received	17	18
TOTAL	19	22
Decisions Confirmed	10	4
Decisions Varied	3	2
Decisions Rescinded	2	1
Appeals Withdrawn/Rejected	0	13
ACTIVE	4	2

* Figures collected for the period February 10, 2005 - December 31, 2005.

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 - December 31, 2004 (Cases)	January 1, 2005 - December 31, 2005 (Cases)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	2	1
Appeals Received	2	43
TOTAL	4	44
Decisions Confirmed	2	0
Appeals Withdrawn/Rejected	1	2
ACTIVE	1	42
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	93	162
Appeals Received	366	423
TOTAL	459	585
Decisions Confirmed	136	172
Decisions Varied	89	98
Decisions Rescinded	20	41
Appeals Withdrawn/Rejected	38	51
Cancelled	0	7
Motion to Extend Time Denied	6	1
Motion to Extend Time Granted	6	0
Appeals Pending	2	6
ACTIVE	162	209

Note:

The figures for 2004 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2005, the Commission received appeals for 114 buildings affecting 476 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*.

The Commission processed appeals on orders for 80 buildings affecting 426 rental units in the 2005 calendar year. The Commission upheld orders on 57 units in 17 buildings and varied orders on 224 units in 9 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 54 other buildings affecting 145 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 – December 31, 2004		January 1, 2005 – December 31, 2005	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - LAUNDRY INCREASE				
Carried forward from previous year	1	1	1	1
Appeals Received	0	0	1	1
TOTAL	1	1	2	2
Decision Confirmed	0	0	0	0
Decision Varied	0	0	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	0	0	1	1
ACTIVE	1	1	1	1
APPLICATION - REHABILIATION				
Carried forward from previous year	3	137	2	12
Appeals Received	9	32	1	2
TOTAL	12	169	3	14
Decision Confirmed	3	4	0	0
Decision Varied	2	107	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	5	46	2	12
ACTIVE	2	12	1	2
APPLICATION - RENT INCREASE ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	53	494	78	563
Appeals Received	122	608	104	431
TOTAL	175	1,102	182	994
Decision Confirmed	15	67	12	38
Decision Varied	11	229	9	224
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	71	243	50	121
ACTIVE	78	563	111	611

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 – December 31, 2004		January 1, 2005 – December 31, 2005	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	1	1	0	0
Appeals Received	3	3	0	0
TOTAL	4	4	0	0
Decision Confirmed	0	0	0	0
Decision Varied	2	2	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	2	2	0	0
ACTIVE	0	0	0	0
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	7	93	7	21
Appeals Received	14	28	8	42
TOTAL	21	121	15	63
Decision Confirmed	6	20	5	19
Decision Varied	3	66	0	0
Decision Rescinded	1	2	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	3	11	1	11
Motion to Extend Time Granted	1	1	0	0
ACTIVE	7	21	9	33
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	2	15	1	14
Appeals Received	0	0	0	0
TOTAL	2	15	1	14
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	0	0
ACTIVE	1	14	1	14

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2004 – December 31, 2004		January 1, 2005 – December 31, 2005	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
TENANT REQUESTED IMPROVEMENTS				
Carried forward from previous year	1	1	0	0
Appeals Received	0	0	0	0
TOTAL	1	1	0	0
Decision Confirmed	0	0	0	0
Decision Varied	0	0	0	0
Decision Rescinded	0	0	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	0	0
ACTIVE	0	0	0	0
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	68	742	89	611
Appeals Received	148	671	114	476
TOTAL	216	1,413	203	1,087
Decision Confirmed	24	91	17	57
Decision Varied	18	404	9	224
Decision Rescinded	1	2	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	83	304	54	145
Motion to Extend Time Granted	1	1	0	0
ACTIVE	89	611	123	661

Note:

The figures for 2004 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

TABLE 3

APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004	JANUARY 1, 2005 – DECEMBER 31, 2005
Winnipeg	368	344
Beausejour	2	1
Brandon	4	20
Dauphin	4	0
Flin Flon	0	1
Killarney	0	1
Minnedosa	1	0
Morden	1	0
Portage la Prairie	2	1
Roblin	0	1
Russell	0	1
St. Annes	1	0
Selkirk	12	5
Steinbach	1	0
The Pas	1	2
Thompson	2	5
Winkler	0	2
TOTAL	399	384

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2004 – December 31, 2004	January 1, 2005– December 31, 2005
Granted	2	2
Denied	14	13
Withdrawn	2	2
Granted by consent of all parties	0	0
Pending	5	1
Reserved	0	0
Settled	0	0
Adjourned Sine Die	0	0
TOTAL	23	18

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

A tenant applied to the Branch for a determination under Section 152(1.1) of *The Residential Tenancies Act* (the *"Act"*). The tenant asked the Branch to decide if the landlord's "no pets" policy is reasonable as required under Section 11(2) and 11(3) of the *Act*. The Branch ordered that the policy is reasonable. The tenant appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission.

The Commission held a hearing before a panel of three members. The tenant attended the appeal hearing as did representatives of the landlord.

The tenant owns two cats and keeps them in his rental unit. The written tenancy agreement and the written rules and regulations prohibit tenants from keeping pets on the premises unless otherwise authorized by the landlord. After the landlord became aware of the cats' presence they gave the tenant written notice to remove the cats or risk eviction.

Section 11(2) requires that a landlord's house rules must be reasonable in all circumstances. Section 11(3)(b) states that a rule is reasonable if it is reasonably related to the purpose for which it is intended. It is on these two issues of reasonableness that the tenant based his argument.

The tenant made a motion asking the panel for a preliminary determination as to the onus of proof in this matter. The tenant cited case law to support his position that the landlord, being the maker of the house rule, bears the onus of proving that their rule is reasonable in all of the circumstances. After hearing from both parties the panel agreed with the tenant. The landlord was charged with proving the reasonableness of their house rule.

The landlord's evidence and argument is summarized as follows:

- The landlord manages several thousand rental units;

- The "no pets" policy is stated, in writing, on the application form, in the tenancy agreement and the house rules are provided to every tenant at the beginning of the tenancy;
- The policy promotes the safety, comfort and welfare of persons working or residing in the residential complex by preventing the introduction of pet hair and dander, fleas, lice and mites as well as unsafe transportation of pets within the complex;
- The policy protects the landlord's property from abuse such as pet urine and feces being left in stairwells, elevators, carpets, pet hair in air vents, heaters, fans;
- The landlord does not have resources to deal with pets on a case by case basis. The landlord does exercise discretion in favour of certain pets limited to a container (For example: fish in a bowl).

The tenant's evidence and argument is summarized as follows:

- There is no evidence to suggest that cats are inherently abusive to apartments. By nature, they do not cause noise, damage or disturbance;
- A policy that proposes to prohibit all cats, by virtue of the conduct of a few owners, is not reasonably related to the purpose for which it was intended;
- The landlord's pet policy is unreasonable in that it is indiscriminate, arbitrary and overly broad in that it fails to differentiate between various tenants and their various pets.

The panel stated that they believe a residential complex may be designed to serve specific lifestyles in that people seek certain accommodation to suit their needs. A landlord should be free to cater to those needs. Furthermore, it is unfair to expect the landlord to bear additional costs in order to administer a more flexible pet policy.

The panel upheld the decision of the Branch and found the policy to be clear, fair and reasonable.

2. Significant Decisions

A landlord of a mobile home park applied to the Branch for a rent increase above guideline in the amount of $24.00 per month per unit. The Branch allowed the landlord a maximum increase of $21.00 per month.

A total of 122 tenants of the 217 affected by this application appealed the Branch decision. The Commission convened a panel and held a hearing to consider the landlord's application. Three individuals representing the landlord and 48 tenants attended the hearing.

At the hearing, the landlord stated that they had applied for an above guideline rent increase due to significant increases in their operating expenses, specifically property taxes, fuel, water testing and utilities. They also said that they had needed to replace certain capital items such as a sewage truck, grader and lawn mower. The landlord submitted that, because the complex is located in a rural area, they are required to be as self-sustaining as possible. That requires the purchase of some heavy equipment and the maintenance and replacement of certain infrastructure.

A tenant, speaking on behalf of 20 tenants, said they appealed because the landlord had failed to give proper notice of rent increase. He pointed out that the Notice of Rent Increase did not indicate the percentage increase proposed, only the dollar increase. The panel reviewed the notices and considered the tenants' concern. It determined that the landlord's omission did not result in unfairness to any tenant and that the landlord had substantially complied with the requirement of Section 26(1) of the Act. Therefore, the omission was given no weight in determining the outcome.

The Commission determined that:

1. The landlord did not indicate an expense for the management of the residential complex but claimed expenses such as cell phones, certain salaries, and expenses for an automobile owned by the complex which was personally used

by an employee. Section 8(1)(f) of the Residential Rent Regulation says a landlord who manages his own property and does not incur management fees is allowed to charge 5% of the revenue in place of office, stationary, automobile, and other similar expenses paid by the landlord as well as salaries paid to the landlord or others for management and administration of the property. In keeping with that regulation, the panel removed those expenses and allowed the landlord a management fee of 5% of revenue.

As well capital expenditures for a printer, digital camera, and two computers were also treated as management costs and the panel included them in the 5% figure.

The panel also adjusted administrative and management salaries and included them in the 5% allowed for management fees.

2. The portion of the professional fees that were not related to the operation of the complex was disallowed.

After the changes were made to the calculations, the Commission allowed the landlord a rent increase of $14.00 per unit per month.

Commission de la location à usage d'habitation du Maintoba

Rapport annuel 2005

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Son Honneur l'honourable John Harvard, C.P., O.M.
Lieutenant-gouverneur du Manitoba

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Greg Selinger

Manitoba

Finances

Commission de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1650
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3H8
Canada

Téléphone : (204) 945-2028
Télécopieur : (204) 945-5453

Numéro sans frais : 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2005.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
Introduction		*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*3*
Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*7*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*8*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel par le district judiciaire*	*11*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*12*
Décisions importantes		*13*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit 14 postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 36 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur une question de compétence ou de droit. L'autorisation à interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par la Cour d'appel.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2005. Des chiffres correspondant à l'année civile 2004 sont également fournis à des fins de comparaison. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics).

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2005, la Commission a entendu 423 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation.* La Commission a aussi entendu 288 appels concernant les ordres découlant des audiences tenues par la Direction, 17 appels liés à des décisions concernant des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi,* and 52 appels ou moins de plaintes concernant le dépôt de garantie. Les 66 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, les mises à exécution et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 376 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 172 cas. Elle a modifié 98 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 41 décisions rendues par la Direction et 51 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Il n'y a pas eu d'appels de demande de prorogation étaient en instance à la fin de l'année. Six appels étaient toujours en instance à la fin de 2005.

En 2005, 18 décisions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel. La Cour d'appel a accordé une autorisation d'interjeter appel pour deux demandes. La Cour d'appel a rejeté 13 demandes. Deux demandes d'autorisation ont été retirées. Une demande d'autorisation d'interjeter appel était toujours en instance à la fin de l'année 2005.

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004 (Dossiers)	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)
ABANDON DE BIENS PERSONNELS		
Reports de l'année précédente	0	0
Appels entendus	0	1
TOTAL	0	1
Décisions annulées	0	1
DOSSIERS ACTIFS	0	0
RÉCLAMATION D'UNE SOMME INFÉRIEURE AU DÉPÔT DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	22	22
Appels entendus	52	52
TOTAL	74	74
Décisions confirmées	17	20
Décisions modifiées	17	15
Décisions annulées	1	5
Appels retirés ou rejetés	11	3
Demandes de prorogation refusées	4	1
Demandes de prorogation accordées	2	0
Appels en instance	0	3
DOSSIERS ACTIFS	22	27
LITIGES		
Reports de l'année précédente	24	42
Appels entendus	69	17
TOTAL	93	59
Décisions confirmées	20	15
Décisions modifiées	17	22
Décisions annulées	4	8
Appels retirés ou rejetés	7	5
Demandes de prorogation accordées	2	0
Appels en instance	1	0
DOSSIERS ACTIFS	42	9

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004 (Dossiers)	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)
***MISE EN EXÉCUTION**		
Reports de l'année précédente	n.d.	0
Appels entendus	n.d.	4
TOTAL	n.d.	4
Appels retirés ou rejetés	n.d.	3
DOSSIERS ACTIFS	n.d.	1
AUDIENCES		
Reports de l'année précédente	43	93
Appels entendus	226	288
TOTAL	269	381
Décisions confirmées	87	133
Décisions modifiées	52	59
Décisions annulées	13	26
Appels retirés ou rejetés	19	25
Annulations	0	7
Demandes de prorogation refusées	2	0
Demandes de prorogation accordées	2	0
Appels en instance	1	3
DOSSIERS ACTIFS	93	128
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	2	4
Appels entendus	17	18
TOTAL	19	22
Décisions confirmées	10	4
Décisions modifiées	3	2
Décisions annulées	2	1
Appels retirés ou rejetés	0	13
DOSSIERS ACTIFS	4	2

*Chiffres recueillis pour la période du 10 février 2005 au 31 décembre 2005

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004 (Dossiers)	du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	2	1
Appels entendus	2	43
TOTAL	4	44
Décisions confirmées	2	0
Appels retirés ou rejetés	1	2
DOSSIERS ACTIFS	1	42
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	93	162
Appels entendus	366	423
TOTAL	459	585
Décisions confirmées	136	172
Décisions modifiées	89	98
Décisions annulées	20	41
Appels retirés ou rejetés	38	51
Annulations	0	7
Demandes de prorogation refusées	6	1
Demandes de prorogation accordées	6	0
Appels en instance	2	6
DOSSIERS ACTIFS	162	209

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2004 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2005, la Commission a entendu des appels touchant 476 unités locatives réparties dans 114 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Au cours de l'année civile 2005, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 426 unités locatives réparties dans 80 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 57 unités locatives réparties dans 17 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 224 unités locatives réparties dans 9 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 145 unités locatives réparties dans 54 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004		du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	1	1	1	1
Appels entendus	0	0	1	1
TOTAL	1	1	2	2
Décisions confirmées	0	0	0	0
Décisions modifiées	0	0	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	0	0	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1	1	1
DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	3	137	2	12
Appels entendus	9	32	1	2
TOTAL	12	169	3	14
Décisions confirmées	3	4	0	0
Décisions modifiées	2	107	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	5	46	2	12
DOSSIERS ACTIFS	2	12	1	2
DEMANDE D'AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE À LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	53	494	78	563
Appels entendus	122	608	104	431
TOTAL	175	1 102	182	994
Décisions confirmées	15	67	12	38
Décisions modifiées	11	229	9	224
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	71	243	50	121
DOSSIERS ACTIFS	78	563	111	611

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004		du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE RETRAIT DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	1	1	0	0
Appels entendus	3	3	0	0
TOTAL	4	4	0	0
Décisions confirmées	0	0	0	0
Décisions modifiées	2	2	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	2	2	0	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0	0	0
CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	7	93	7	21
Appels entendus	14	28	8	42
TOTAL	21	121	15	63
Décisions confirmées	6	20	5	19
Décisions modifiées	3	66	0	0
Décisions annulées	1	2	0	0
Appels retirés ou rejetés	3	11	1	11
Demandes de prorogation accordées	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	7	21	9	33
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	2	15	1	14
Appels entendus	0	0	0	0
TOTAL	2	15	1	14
Appels retirés ou rejetés	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	1	14	1	14

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004		du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE D'AMÉLIORATIONS REQUISES PAR LES LOCATAIRES				
Reports de l'année précédente	1	1	0	0
Appels entendus	0	0	0	0
TOTAL	1	1	0	0
Décisions confirmées	0	0	0	0
Décisions modifiées	0	0	0	0
Décisions annulées	0	0	0	0
Appels retirés ou rejetés	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0	0	0
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	68	742	89	611
Appels entendus	148	671	114	476
TOTAL	216	1 413	203	1 087
Décisions confirmées	24	91	17	57
Décisions modifiées	18	404	9	224
Décisions annulées	1	2	0	0
Appels retirés ou rejetés	83	304	54	145
Demandes de prorogation accordées	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	89	611	123	661

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2004 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL PAR LE DISTRICT JUDICIAIRE

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2005
Winnipeg	368	344
Beauséjour	2	1
Brandon	4	20
Dauphin	4	0
Flin Flon	0	1
Killarney	0	1
Minnedosa	1	0
Morden	1	0
Portage la Prairie	2	1
Roblin	0	1
Russell	0	1
St. Annes	1	0
Selkirk	12	5
Steinbach	1	0
The Pas	1	2
Thompson	2	5
Winkler	0	2
TOTAL	399	384

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2004	Du 1er janvier au 31 décembre 2005
Accordées	2	2
Refusées	14	13
Retirées	2	2
Accordées après consentement de toutes les parties	0	0
En instance	5	1
En délibéré	0	0
Réglées	0	0
Ajournées sine die	0	0
TOTAL	23	18

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Un locataire a présenté à la Direction une demande de décision en vertu du paragraphe 152(1.1.) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Le locataire a demandé à la Direction si la règle interdisant les animaux de compagnie était raisonnable en vertu des paragraphes 11(2) et 11(3) de la *Loi*. La Direction a émis une ordonnance selon laquelle cette règle était raisonnable. Le locataire a fait appel de l'ordonnance de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation.

La Commission a tenu une audience devant un comité de trois membres. Le locataire a comparu à l'audience de l'appel, tout comme les représentants du locateur.

Le locataire a deux chats qu'il garde dans son unité de location. La convention de location écrite et les règles et règlements écrits interdisent aux locataires d'avoir des animaux de compagnie sur les lieux à moins que le locateur ne l'autorise autrement. Après que le locateur a appris la présence des chats, il a demandé par écrit au locataire de se débarrasser de ses chats sous peine d'éviction.

En vertu du paragraphe 11(2), les règles du locateur doivent être raisonnables en toutes circonstances. Le paragraphe 11(3) précise qu'une règle est raisonnable si elle se rapporte de manière raisonnable aux fins auxquelles elle a été établie. Le locataire a fondé son argument sur ces deux énoncés de caractère raisonnable.

Le locataire a donc présenté une requête demandant au comité de rendre une décision préliminaire quant à la charge de la preuve dans cette cause. Le locataire a eu recours à la jurisprudence pour appuyer son argument selon lequel il incombe au locateur, comme rédacteur des règles, de prouver que sa règle est raisonnable dans toutes les circonstances. Après avoir entendu les deux parties, le comité est d'accord avec le locataire. Le locateur a donc dû prouver le caractère raisonnable de sa règle.

Les preuves et arguments du locateur se résument ainsi :

- Le locateur gère plusieurs milliers d'unités locatives.
- La règle interdisant les animaux de compagnie est indiquée, par écrit, sur le formulaire de demande et la convention de location, et les règles sont remises à tous les locataires au début de la location.

- La règle permet de promouvoir la sécurité, le confort et le bien-être des personnes qui travaillent ou qui résident dans l'ensemble résidentiel en empêchant l'introduction de poils, de squames animales, de puces, de poux et de mites d'animaux de compagnie dans l'ensemble résidentiel, ainsi que le transport non sécuritaire de ces animaux dans l'ensemble.
- Elle permet de protéger les biens du locateur des dommages causés par les animaux de compagnie comme l'urine et les déjections dans les cages d'escaliers, dans les ascenseurs et sur les tapis, et les poils dans les évents, les appareils de chauffage et les ventilateurs.
- Le locateur n'a pas les ressources pour s'occuper des animaux de compagnie au cas par cas. Il exerce déjà son pouvoir discrétionnaire en faveur de certains animaux de compagnie conservés dans un contenant (par exemple, des poissons dans un aquarium).

Les preuves et arguments du locataire se résument ainsi :

- Il n'existe pas de preuve indiquant que les chats présentent un risque inhérent de dommages pour les appartements. Par nature, les chats ne causent pas de bruits, de dommages ni de perturbations.
- Un règle qui propose d'interdire tous les chats, en raison de la conduite de quelques propriétaires, ne se rapporte pas de manière raisonnable aux fins auxquelles elle a été établie.
- La règle du locateur interdisant les animaux de compagnie est déraisonnable, car elle est systématique, arbitraire et trop générale, et ne fait aucune distinction entre les divers locataires et les divers animaux de compagnie.

Le comité a indiqué qu'il croyait qu'un ensemble résidentiel peut être conçu pour des styles de vie particuliers, car les gens cherchent certains types de logements convenant à leurs besoins. Un locateur devrait avoir la faculté de répondre à ces besoins. De plus, il est injuste de s'attendre à ce que le locateur prenne à sa charge des coûts supplémentaires pour administrer une règle plus souple concernant les animaux de compagnie..

Le comité a confirmé la décision de la Direction et a jugé que la règle était claire, équitable et raisonnable.

2. Décisions importantes

Un locateur d'un parc de maisons mobiles a présenté à la Direction une demande d'augmentation de loyer de 24 $ par mois par unité locative, qui est supérieure à la ligne directrice. La Direction a autorisé le locateur à augmenter le loyer de 21 $ par mois.

Au total, 122 locataires sur les 217 locataires concernés par la demande ont fait appel de la décision de la Direction. La Commission a convoqué un comité et a tenu une audience pour étudier la demande du locateur. Trois personnes représentant le locateur et 48 locataires ont comparu à l'audience.

Au cours de l'audience, le locateur a indiqué qu'il a présenté une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice raison de fortes hausses dans ses frais d'exploitation, surtout pour les impôts fonciers, les frais de carburant, les frais de vérification de la qualité de l'eau et les services publics. Il a également précisé qu'il lui fallait remplacer certaines immobilisations telles qu'un camion écureur d'égout, une niveleuse et une tondeuse à gazon. Le locateur a fait valoir qu'il lui fallait être aussi autonome que possible, car l'ensemble résidentiel est situé dans une région rurale. Ceci l'a donc obligé à acheter du matériel lourd ainsi qu'à entretenir et à remplacer une certaine partie de l'infrastructure.

Un locataire, parlant au nom de 20 locataires, a indiqué qu'ils ont interjeté appel, car le locateur ne leur avait pas donné d'avis approprié en ce qui concerne l'augmentation de loyer. Il a précisé que l'*Avis d'augmentation de loyer* n'indiquait pas le taux d'augmentation proposé, seulement la hausse en dollars. Le comité a examiné les avis ainsi que les préoccupations des locataires. Il a déterminé que l'omission du locateur ne s'est pas soldée par une injustice pour les locataires et que le locateur avait respecté pour l'essentiel l'exigence du paragraphe 26(1) de la *Loi*. Par conséquent, l'omission n'a pas été un élément important au cours de la prise de décision.

La Commission a déterminé ce qui suit :

1. Le locateur n'a pas indiqué de dépenses pour l'administration de l'ensemble résidentiel, mais il a réclamé certaines dépenses comme les frais de téléphone

cellulaire, certains salaires et les dépenses engagées pour une automobile appartenant à l'ensemble résidentiel qui a été utilisée personnellement par un employé.

Conformément à l'alinéa 8(1)f) du *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*, un locateur, qui administre lui-même ses biens et n'engage pas de frais d'administration, a le droit de facturer un montant équivalant à 5 % du revenu pour remplacer les frais d'automobile, de bureau, de papeterie et autres dépenses semblables engagées par le locateur, ainsi que le salaire qu'il se paie ou qu'il paie à d'autres personnes pour la gestion et l'administration des biens. Conformément au *Règlement*, le comité a exclu ces frais et a accordé au locateur des coûts de gestion équivalant à 5 % du revenu.

De même, les dépenses en immobilisation engagées pour une imprimante, un appareil photo digital et deux ordinateurs ont été assimilées à des coûts de gestion, et le comité les a incluses dans le montant de 5 %.

Le comité a également rajusté les salaires du personnel administratif et de gestion, et les a inclus dans le montant de 5 % autorisé pour les frais d'administration.

2. La partie des honoraires qui n'était pas liée à l'exploitation de l'ensemble résidentiel a été refusée.

Une fois les calculs modifiés, la Commission a autorisé le locateur à augmenter le loyer de 14 $ par unité locative par mois.